UCHWAŁA NR VIII/62/03
RADY GMINY DĄBROWA CHEŁMIŃSKA
Z DNIA 24 września 2003r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze działki Nr 282 obrębu geodezyjnego Ostromecko we wsi Nowy Dwór.

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999r. Nr 15, poz. 139, Nr 41, poz. 412 i Nr 111, poz. 1279, z 2000r. Nr 12 poz.136, Nr 109, poz. 1157 i Nr 120, poz. 1268, z 2001r. Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229 i Nr 154, poz. 1804 oraz z 2002r. Nr 25, poz. 253, Nr 113, poz. 984 i Nr 130, poz. 1112), w związku z art. 85, ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. (Dz. U. Nr 80 z dnia 10 maja 2003r. poz. 717).

uchwala się, co następuje:

Rozdział 1
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze działki Nr 282 obrębu geodezyjnego Ostromecko we wsi Nowy Dwór, w granicach określonych na rysunku planu w skali 1 : 1000, stanowiącym załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze działki Nr 282 obrębu geodezyjnego Ostromecko we wsi Nowy Dwór, stanowi zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbrowa Chełmińska uchwalonego Uchwałą Nr XXIV/65/81 Gminnej Rady Narodowej w Dąbrowie Chełmińskiej z dnia 26 listopada 1981r. (Dz. Urz. Woj. Bydg. Nr 1, poz. 5 z dnia 2 lutego 1991r.). Zakres zmiany planu ogólnego określono na załączniku graficznym nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 2. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) planie – należy przez to rozumieć plan, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały,
2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy Dąbrowa Chełmińska, stanowiącą ustalenia planu,
3) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu wykonany na podkładzie geodezyjnym w skali 1:1000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały, na którym to rysunku przedstawiono ustalenia planu w formie graficznej,
4) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
5) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu podstawowym i zasadach zagospodarowania ujętych na rysunku planu i w tekście niniejszej uchwały, który został wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i posiada swój symbol identyfikacji składający się z oznaczeń liczbowych i literowych,
6) przeznaczeniu podstawowym/funkcji podstawowej – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie lub funkcję obowiązujące na danym terenie na podstawie ustaleń planu, tj. wyznaczone za pomocą linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania terenu, określone symbolem literowym i opisane w tekście planu (uchwale),
7) przeznaczeniu/funkcji uzupełniającej – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym, które uzupełniają lub wzbogacają podstawowe funkcje terenu i nie są z nimi sprzeczne,
8) dachu pochyłym – należy przez to rozumieć dach stromy o dwóch lub więcej płaszczyznach spadku, nachylonych pod odpowiednim kątem, określonym zgodnie z przepisami niniejszej uchwały,

9) terenie biologicznie czynnym – należy przez to rozumieć teren niezabudowany zagospodarowany w formie zieleni urządzonej lub użytkowej, zgodnie z wytycznymi ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2 niniejszej uchwały,
10) budynkach nawiązujących charakterem detali architektonicznych i użytych elementów wykończeniowych do budownictwa olęderskiego – należy przez to rozumieć elementy zabudowy nawiązujące współczesną formą do zabudowy olęderskiej, wskazane jest stosowanie takich elementów architektury jak: wejście w formie ganku z zadaszeniem wspartym za pomocą elementów kolumnowych lub filarowych, skośnych dachów dwuspadowych, drewnianych detali wykończeniowych, itp.,
11) budynkach mieszkalnych jednorodzinnych/ zabudowie mieszkalnej jednorodzinnej – należy przez to rozumieć budynki, z których każdy zawierać będzie nie więcej niż dwa mieszkania,
12) elementach uspokojenia ruchu – należy przez to rozumieć urządzenia techniczne mające na celu obniżenie prędkości jazdy i poprawę bezpieczeństwa wszystkich użytkowników drogi, w szczególności: progi zwalniające, przewężeń jezdni lub pasa jezdnego, małej architektury ulicznej i zieleni przyulicznej o wysokich walorach krajobrazowych.

§ 3. Ustalenie przeznaczenia oraz zasad zabudowy, obsługi i zagospodarowania terenu następuje w oparciu o:
1) oznaczenia graficzne planu, określone w niniejszym Rozdziale 1 uchwały i na rysunku planu,
2) ustalenia planu, tj. treść uchwały określone w Rozdziale 2 i 3 niniejszej uchwały,

§ 4. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planów jest:
1) umożliwienie prowadzenia działalności inwestycyjnej, przy jednoczesnej minimalizacji wzajemnych konfliktów;
2) ochrona interesów publicznych w zakresie ochrony środowiska i komunikacji drogowej.

§ 5. Przedmiotem ustaleń miejscowych planów są:
1) tereny zabudowy mieszkalnej, jednorodzinnej, oznaczone zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej uchwały – rysunkiem planu, symbolami 1MN i 2MN,
2) teren komunikacji – publicznej drogi dojazdowej, oznaczony zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej uchwały – rysunkiem planu symbolem 3KD*
3) tereny komunikacji publicznej, oznaczone zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej uchwały – rysunkiem planu, symbolem 4KG* i 5KD*.

§ 6. Obowiązującymi ustaleniami graficznymi na rysunku planu, o którym mowa w § 1 są:
1) granica opracowania i uchwalania planu;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania - ściśle określone,
3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
4) orientacyjne linie podziału na działki budowlane,
5) tereny przeznaczone do realizacji zadań publicznych oznaczone na rysunku planu – załączniku nr 1 do niniejszej uchwały, i w uchwale symbolem „*”,
6) symbole identyfikacji terenów składające się z oznaczeń liczbowych i literowych;

§ 7.1. Uchwała ustanawia obowiązujące na obszarze objętym planem przepisy gminne, dotyczące przeznaczenia i sposobu zagospodarowania poszczególnych terenów oraz określa konieczne dla osiągnięcia zamierzonych celów - nakazy, zakazy i warunki.

2. Oprócz przepisów niniejszej uchwały mają tu zastosowanie przepisy ustaw szczególnych wraz z aktami wykonawczymi, które obowiązują w dniu realizacji inwestycji.

Rozdział 2
PRZEPISY OGÓLNE

§ 8. Ustala się ogólne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu określane w decyzjach administracyjnych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §§ niniejszego rozdziału (warunki te obowiązują wraz z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w Rozdziale 3 niniejszej uchwały, oraz przepisami szczegółowymi obowiązującymi na dzień realizacji inwestycji):

1) ustala się lokalizację funkcji określonych na podstawie ustaleń planu zawartych w §§9-13 niniejszej uchwały, pod warunkiem zachowania przepisów szczegółowych, dotyczących wzajemnego sąsiedztwa i oddziaływania na siebie poszczególnych funkcji oraz ochrony funkcji mieszkalnych przed skutkami oddziaływania funkcji sąsiadujących o odmiennym przeznaczeniu,
2) zakazuje się wprowadzania funkcji sprzecznych z podstawowym przeznaczeniem terenów;
3) dopuszcza się utrzymanie istniejących w granicach planu funkcji terenu i obiektów kubaturowych,
4) usytuowanie budynków z zachowaniem linii zabudowy określonych na rysunku planu, załączniku graficznym nr 1 do niniejszej uchwały,
5) ustala się orientacyjny podział na działki budowlane zgodnie z rysunkiem planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,,
6) zabrania się wznoszenia tymczasowych obiektów budowlanych,
7) obowiązuje sytuowanie obiektów kubaturowych, prowadzenie ich remontów, modernizacji i przebudowy zgodnie z liniami zabudowy naniesionymi na rysunku planu – załączniku graficznym nr 1 do niniejszej uchwały, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej; jeżeli na rysunku planu bądź w tekście nie określono linii zabudowy, minimalną odległość zabudowy od granicy działki sąsiedniej należy przyjąć zgodnie z obowiązującymi na dzień realizacji inwestycji przepisami szczegółowymi dotyczącymi odległości pomiędzy budynkami i granicami działek budowlanych,
8) ustala się lokalizację miejsc parkingowych w granicach terenów, na poszczególnych działkach odrębnie w ilości: 2 miejsca postojowe przypadające na jedno mieszkanie,
9) z uwagi na położenie terenu objętego granicami planu w pobliżu istniejącego rezerwatu przyrody „Las Mariański” należy teren poszczególnych działek zagospodarować maksymalnie, na ile to możliwe w formie zieleni urządzonej i użytkowej, działki o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną powinny zachować min. 60% swojego obszaru w formie terenu biologicznie czynnego,
10) w przypadku odkrycia obiektów archeologicznych w trakcie prac ziemnych, należy niezwłocznie powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
11) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, sieci uzbrojenia technicznego należy prowadzić na terenach przeznaczonych do realizacji zadań publicznych,
12) zasilanie obiektów w energię elektryczną liniami kablowymi niskiego napięcia wyprowadzonymi z projektowanej stacji transformatorowej słupowej, lokalizacja stacji na terenie opracowania przy drodze gminnej, dla zasilania stacji wybudować odcinek napowietrznej linii średniego napięcia poprzez odgałęzienie z linii głównej przebiegającej przez teren,
    a) adaptacja istniejącej linii średniego napięcia,
    b) w przypadku przebudowy napowietrznych linii elektroenergetycznych na linie kablowe ograniczenia w odległości zabudowy (odnoszące się do linii energetycznych) określone na planie staną się nieobowiązujące,
    c) oświetlenie wewnętrzne i zewnętrzne należy zaprojektować i wykonać z możliwością przystosowania do potrzeb obrony cywilnej;
13) zaopatrzenie w wodę odbywa się z istniejących sieci, na warunkach określonych przez gestorów sieci,

a) sieć wodociągową należy uzbroić w zasuwy i hydranty ppoż. w ilości określonej przepisami szczegółowymi;

14) odprowadzanie ścieków do projektowanej gminnej kanalizacji sanitarnej, czasowo dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych na warunkach ustalonych przez Wójta Gminy, wywóz w miejsce wskazane przez gminne władze sanitarne, o ile ich ilość nie przekroczy 5m^3 na dobę, przy ilości większej należy uzyskać pozytywną opinię właściwego terenowego inspektora ochrony środowiska,

15) odprowadzenie wód opadowych do gruntu po ich wstępnym podczyszczeniu w stopniu określonym w przepisach szczegółowych pod warunkiem, że: zwierciadło wód gruntowych znajduje się min. 1,5m poniżej poziomu odprowadzenia ścieków opadowych,

16) podłączenie do sieci telekomunikacyjnej na warunkach gestora sieci.

Rozdział 3

PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 9. Ustala się szczegółowe zasady przeznaczenia oraz zabudowy i zagospodarowania terenów, wyznaczonych za pomocą linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania i oznaczonych symbolami identyfikacyjnymi, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1. Ustalenia szczegółowe zawarte są w §§ od 9 do 13 niniejszego Rozdziału należy stosować łącznie z przepisami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2 niniejszej uchwały.

§ 9.1. Ustala się na obszarze objętym planem teren zabudowy mieszkalnej, jednorodzinnej, oznaczony zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszej uchwały – rysunkiem planu, symbolem **1MN**.

3. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu 1MN:

1) lokalizacja zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
2) obowiązuje lokalizacja zabudowy o wysokości nieprzekraczającej 10,5m licząc od najniższego poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachowej,
3) obowiązuje lokalizacja zabudowy z dachami pochyłymi o kącie nachylenia zawierającym się w przedziale od 30 do 50 stopni,
4) obowiązuje zachowanie jednolitej formy architektonicznej i stylistyki projektowanych budynków, nawiązujących charakterem detali architektonicznych i użytych elementów wykończeniowych do budownictwa olęderskiego,
5) obowiązuje stosowanie stonowanej kolorystyki dla elementów pokryć dachowych oraz elewacji i detali budynków,
6) ustala się lokalizację funkcji garażowych i gospodarczych w formie wbudowanej w bryłę budynku mieszkalnego lub stanowiącej formy dobudowane do budynku zasadniczego, zakaz lokalizacji tych obiektów w formie wolno stojących budynków,
7) obowiązuje zakaz stosowania prefabrykowanych elementów betonowych w zagospodarowaniu terenu poszczególnych działek - dotyczy np. elementów ogrodzenia oraz innych form małej architektury,
8) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru z publicznej drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu – załączniku nr 1 do niniejszej uchwały, symbolem 3KD*,
   a) dopuszcza się obsługę komunikacyjną działki graniczącej z terenem oznaczonym na rysunku planu – załączniku nr 1 do niniejszej uchwały 5KD* z tego terenu,
9) zasady zaopatrzenia terenu w urządzenia infrastruktury technicznej odbywać się będą na warunkach określonych przez gestorów sieci.

§ 10.1. Ustala się na obszarze objętym planem teren zabudowy mieszkalnej, jednorodzinnej, oznaczony zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszej uchwały – rysunkiem planu, symbolem **2MN**.

2. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu 2MN:
1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, oraz prowadzenie remontów, rozbudowy i przebudowy istniejących budynków,
2) lokalizacja nowej zabudowy, oraz prowadzenie rozbudowy istniejących budynków, zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu – załączniku graficznym nr 1 do niniejszej uchwały,
3) obowiązuje lokalizacja zabudowy o wysokości nieprzekraczającej 10,5m licząc od najniższego poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachowej,
4) obowiązuje lokalizacja zabudowy z dachami pochyłymi o kącie nachylenia zawierającym się w przedziale od 30 do 50 stopni,
5) obowiązuje zachowanie jednolitej formy architektonicznej i stylistyki projektowanych budynków, nawiązujących charakterem detali architektonicznych i użytych elementów wykończeniowych do budownictwa olęderskiego,
6) obowiązuje stosowanie stonowanej kolorystyki dla elementów pokryć dachowych oraz elewacji i detali budynków,
7) ustala się lokalizację funkcji garażowych i gospodarczych w formie wbudowanej w bryłę budynku mieszkalnego lub stanowiącej formy dobudowane do budynku zasadniczego, zakaz lokalizacji tych obiektów w formie wolno stojących budynków,
8) obowiązuje zakaz stosowania prefabrykowanych elementów betonowych w zagospodarowaniu terenu poszczególnych działek - dotyczy elementów ogrodzenia oraz innych form małej architektury,
9) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru z terenów komunikacji publicznej oznaczonych na rysunku planu – załączniku nr 1 do niniejszej uchwały, symbolami 3KD* i 5KD*,
10) zasady zaopatrzenia terenu w urządzenia infrastruktury technicznej odbywać się będą na zasadach określonych przez gestorów sieci.

§ 11.1. Ustala się na obszarze objętym planem teren publicznej drogi dojazdowej, oznaczony zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej uchwały – rysunkiem planu, symbolem **3KD***.

2. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu **3KD***:
1) obowiązuje minimalna szerokość jezdni 5 m, postulowana 7m,
2) obowiązuje minimalna szerokość terenu w liniach rozgraniczających 10m,
3) dopuszcza się ukształtowanie drogi w przekroju jednoprzestrzennym,
4) dopuszcza się stosowanie elementów uspokojenia ruchu.

§ 12.1. Ustala się na obszarze objętym planem teren komunikacji publicznej, oznaczony zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszej uchwały – rysunkiem planu, symbolem **4KG***.

2. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu **4KG***:
1) ustala się rezerwę terenu pod poszerzenie drogi gminnej – pas szerokości od 5,5 do 7 m.

§ 13.1. Ustala się na obszarze objętym planem teren komunikacji publicznej, oznaczony zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszej uchwały – rysunkiem planu, symbolem **5KD***.

2. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu **5KG***:
1) ustala się rezerwę terenu pod poszerzenie drogi gminnej – pas szerokości 3 m.

§ 14. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 15%. Opłata nie dotyczy terenów przeznaczonych na cele publiczne.

Rozdział 4

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 15. W zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbrowa Chełmińska, uchwalonego Uchwałą nr XXIV/138 Rady Gminy w Dąbrowie Chełmińskiej z dnia 24 marca 1993 r. (Dz. Urz. Woj. Bydg. Nr 8 poz. 118 z późn. zm.) w granicach określonych w niniejszej uchwale i wprowadza się zmiany porządkowe polegające na :

1) wrysowaniu granic opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze działki Nr 282 obrębu geodezyjnego Ostromecko we wsi Nowy Dwór, na rysunek miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbrowa Chełmińska i wpisaniu symbolu terenu planu G16MN, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2 do niniejszej uchwały,

2) wpisaniu do tekstu miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbrowa Chełmińska symbolu terenu planu G16MN i ustalenia: „Obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze działki Nr 282 obrębu geodezyjnego Ostromecko we wsi Nowy Dwór, uchwalony Uchwałą Nr VIII/62/03 Rady Gminy Dąbrowa Chełmińska z dnia 24 września 2003r.”.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dąbrowa Chełmińska.

§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.